

关于传化智联股份有限公司土地收储及设备搬迁 补偿款项会计处理的说明

天健函〔2019〕200 号

深圳证券交易所：

传化智联股份有限公司(以下简称传化智联)于 2019 年 3 月 16 日发布了《关于签署<土地收储协议>的公告》，该公告显示萧山经济技术开发区管委会及下属公司杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司（两方统称萧经开管委会）将收储其子公司杭州传化精细化工有限公司（以下简称传化精化）位于萧山经济技术开发区建设一路 58 号地块及其地上房屋和地面附着物，该交易事项将对传化智联经营业绩产生重大影响。现就传化智联就前述搬迁补偿事项所需会计处理说明如下。

一、传化精化搬迁的具体情况

根据萧山区人民政府〔2010〕133 号、开发区萧开管发〔2012〕30 号文件精神，萧经开管委会决定对传化精化位于萧山经济技术开发区市北区建设一路与建设二路之间、宁东路东侧土地、房屋及地面附着物等实施收储。2019 年 2 月 13 日，杭州汇鑫房地产土地评估有限公司以 2018 年 8 月 25 日为评估基准日对本次收储所及土地、房屋及地面附着物进行评估并出具《房地产估价报告》（杭汇鑫（2019）（估）字第 A006 号）（以下简称评估报告），根据评估结果，相关土地、房屋及地面附着物、设备等评估总价值为 30,610.42 万元，扣除可搬迁设备后确定应补偿金额 29,129.82 万元。

2019 年 3 月 14 日，萧经开管委会与传化智联及其子公司传化精化分别签署《土地收储协议》，约定在经评估机构依法评估的基础上，对本次收储地块及设备等进行补偿和奖励，具体内容如下：

补偿/奖励对象	款项性质	款项内容	金额(万元)
传化精化	固定资产、无形资产 收储补偿	土地使用权补偿	14,934.70
		房屋建筑物（含装修）补偿	8,725.89

		设备及搬迁补偿	5,469.23
		小 计	29,129.82
传化智联	补助和奖励等	临时安置补助	640.00
		停产补助	1,232.94
		职工安置补助	109.62
		货币化安置鼓励奖	2,986.94
		搬迁奖励	5,259.70
		低容积率补助	4,207.76
		易地搬迁补助	3,155.82
		不可预见费补偿	233.61
		其他补助	6,573.87
		小 计	24,400.26
合 计			53,530.08

截至 2019 年 3 月 20 日，本次收储相关资产尚处于使用状态，传化精化和传化智联尚未收到本次收储的补偿款和奖励补助款。

二、企业会计准则相关规定

（一）《企业会计准则解释第 3 号》的相关规定

根据《企业会计准则解释第 3 号》的相关规定，企业收到政府给予的搬迁补偿款进行如下会计处理：

企业因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，应作为专项应付款处理。其中，属于对企业在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，应自专项应付款转入递延收益，并按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》进行会计处理。企业取得的搬迁补偿款扣除转入递延收益的金额后如有结余的，应当作为资本公积处理。

企业收到除上述之外的搬迁补偿款，应当按照《企业会计准则第 4 号——固定资产》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》等会计准则进行处理。

（二）《企业会计准则第 4 号——固定资产》的相关规定

《企业会计准则第 4 号——固定资产》的相关规定：“企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，应当将处置收入扣除账面价值和相关税费后的

金额计入当期损益。固定资产的账面价值是固定资产成本扣减累计折旧和累计减值准备后的金额。”

(三) 《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定

《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定：“与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。”第八条规定：“与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：1. 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。2. 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。”

三、会计处理意见

我们取得了本次收储签订的《土地收储协议》，并对照企业会计准则的相关规定进行分析，传化智联所需会计处理意见如下：

(一) 对传化精化相关资产收储补偿的会计处理意见

根据《土地收储协议》，本次补偿资金来源于萧经开管委会，并非由财政预算直接拨付，传化精化土地收储、房屋及地面附着物等补偿交易不属于《企业会计准则解释第 3 号》第四项规定的搬迁补偿，其实质是按照市场价格处置土地、房屋建筑物和地面附着物等资产，应当按照《企业会计准则第 4 号——固定资产》资产处置的相关规定进行会计处理，将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

基于《企业会计准则第 4 号——固定资产》，本次交易在满足以下条件的情况下，上述土地、房屋及地面附着物等资产的主要风险及报酬已转移至萧经开管委会时确认资产处置损益：

1. 办理完成土地证、房产证注销手续；
2. 上述土地、房屋及地面附着物所有权已转移给萧经开管委会，并取得相关转移证明；
3. 2019 年 12 月 31 日前已收到全部或大部分补偿款项。

因此，传化精化若依约在 2019 年 8 月 31 日前将土地、房屋及地面附着物等移交至萧经开管委会的情况下，将补偿款总额、扣除搬迁资产净损失以及相关费

用后的金额，结转计入资产处置收益。计算过程如下：

计入当期营业外收入的搬迁净收益=搬迁补偿款总额（29,129.82 万元）—搬迁相关评估等费用—搬迁资产净损失（停工日搬迁资产账面价值—处置收益）

出于谨慎考虑，传化精化在估算搬迁净收益过程中按照评估日基准日（2018 年 8 月 25 日）搬迁资产账面价值作为资产净损失处理，对 2018 年 9 月至停工日之间的累计折旧、摊销额未予扣除。收储资产中土地使用权账面价值为 2,591 万元，房屋建筑物账面价值 1,613 万元和不可搬迁生产线相关机器设备账面价值 1,639 万元，前述资产合计账面价值 5,843 万元（未经审计）。由此估算的搬迁净收益约 23,287 万元应当计入当期处置收益。

（二）传化智联母公司补助和奖励款项的会计处理

根据签订的《土地收储协议》，按照收储资产交接过程中，传化智联母公司将获得搬迁奖励、停工损失补助、职工安置补助和低容积率补助等款项共计 24,400.26 万元，此部分补助奖励款是指定用于补偿企业发生的搬迁费用、停工损失和职工安置等，与新厂区新建资产无关，因此该等补偿款系与收益相关的政府补助，应按《企业会计准则第 16 号——政府补助》第八条规定进行会计处理，用于补偿企业已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。用于补偿以后期间相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失期间，计入当期损益。

传化精化若依约在 2019 年 8 月 31 日前将土地、房屋及地面附着物等移交至萧经开管委会的情况下，根据协议约定传化智联母公司收到的搬迁奖励及补助款 24,400.26 万元先计入递延收益，后根据实际费用和损失发生期间应计入当期其他收益。在不考虑有关停工损失、职工安置支出等的情况下，该等补偿预计累计增加传化智联税前利润约为 24,400.26 万元。

专此说明，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年三月二十日